

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2145-25/19

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parc.č. 203/49

Katastrální údaje : Kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Jihlava, k.ú. Heroltice u Jihlavy

Adresa nemovité věci: Jihlava, 586 01 Jihlava

Vlastnické údaje: Lesy Pelhřimov a.s., Pražská 1072, 393 01 Pelhřimov, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Mgr. Marek Reichel,
insolvenční správce dlužníka - Lesy Pelhřimov, a.s., IČ: 47239379,

Adresa objednavatele: Wolkerova 2, 67801 Blansko

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) majetkové podstaty pro účely
zpeněžení v rámci insolvenčního řízení č.j.KSCB 28 INS 11877/2018
(ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni :

9.4.2019

Datum místního šetření:

13.3.2019

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 9.4.2019

Ing. Tomáš Volek

Ing. Tomáš VOLEK

znalec v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí

Velatice 214 • 664 05 Velatice

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Lesy Pelhřimov a.s., IČO: 47239379. Jedná se o pozemek parc.č. 203/49, včetně všech součástí a příslušenství zapsaný na LV č. 127 v k.ú. Heroltice u Jihlavy, obec Jihlava, okr. Jihlava.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí.

Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení k datu vyhotovení, tj. k 9.4.2019.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí v k.ú. Heroltice u Jihlavy bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č.151/1997 Sb.,o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- I. stavební pozemky,
- II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- V. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

e) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Cena

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností

trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zvolené metody pro ocenění

- a) Pro stanovení obvyklé, obecné, tržní hodnoty nemovitostí je v tomto konkrétním případě použita **metoda srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce po daném typu nemovitosti.

Tuto metodu výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 127 k.ú. Heroltice u Jihlavy ze dne 22.1.2019.
b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Heroltice u Jihlavy (<https://nahliznidokn.cuzk.cz>).
c) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997

Sb., o oceňování majetku.

- d) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 13.3.2019.
- e) Informace a sdělení získané od paní Bc. Pavlína Razimové (vedoucí oddělení úřadu územního plánování města Jihlava, e-mail: Pavlina.Razimova@Jihlava-city.cz).
- f) Mapa města Jihlava a okolí (<https://mapy.cz>).
- g) Územní plán města Jihlava (<https://www.jihlava.cz/jihlava/ds-55507/archiv=0&p1=103707>)
- h) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.nahliznidokn.cz, www.cuzk.cz, <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/mistnich/realitnich/kancelari>, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- i) Knihovna znalce.
- j) E-mailová korespondence s paní Miroslavou Šotovou, vedoucí oddělení nemovitostí společnost EUROFARMS JIHLAVA s.r.o.

Místopis

Jihlava je krajské a statutární město, ležící na Českomoravské vrchovině a položené na někdejší česko-moravské zemské hranici, tvořené zde zčásti řekou Jihlavou. Žije zde přibližně 50,7 tisíc obyvatel.

Předmětem ocenění je pozemek situovaný v severovýchodní okrajové části města Jihlava, v jeho městské části Heroltice, severně od vedlejší komunikace, která vede souběžně ze silnicí II. tř. č. 352. Jedná se o zemědělský pozemek v druhu orná půda situovaný v nezastavěném území obce. Pozemek je situovaný cca 650 m východně od stávající zástavby rodinných domů při ul. Heroltické.

Celkový popis

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	Popis
Orná půda	203/49	73201	5332	Téměř rovinatý pozemek, tvar přibližně lichoběžníkový. Na jižní straně pozemek sousedí s veřejnou komunikací na parc.č. 193/2 ve vlastnictví Statutárního města Jihlava. K pozemku není umožněn přístup sjezdem z této komunikace. Na zbývajících stranách pozemek sousedí s obdobnými zemědělskými pozemky. Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty. Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.
		73024	450	
		75001	4055	

Hranice pozemků nejsou v terénu prostorově vytyčeny.

Na pozemku dle informací z Veřejného registru půdy - LPIS, hospodaří společnost EUROFARMS JIHLAVA s.r.o., IČ: 25252895. Dle sdělení vedoucí oddělení nemovitostí společnosti EUROFARMS JIHLAVA s.r.o. paní Miroslavy Šotové je pachtovní smlouva uzavřená od roku 1999 na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou. Výše nájemného je dle sdělení 300 Kč/ha + refundace daně z nemovitostí, což činí celkem 674 Kč/rok. Pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

Územní plán

Dle platného Územního plánu města Jihlava, respektive Změny č.1 vydané usnesením č.48/18-ZM Zastupitelstvem města Jihlava ze dne 10.12.2018 je předmětný pozemek situovaný v zemědělských plochách - NZ. (zdroj: <https://www.jihlava.cz>)

Hlavní využití: Produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- manipulační plochy,
- technologické objekty a zařízení pro zemědělskou produkci,
- izolační a doprovodná zeleň,
- zařízení zabráňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky,
- účelové komunikace,
- související technická vybavenost*,
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- změny kultury

Podmínka: změny kultury nesmí ohrozit stabilitu a funkčnost navazujících ploch.

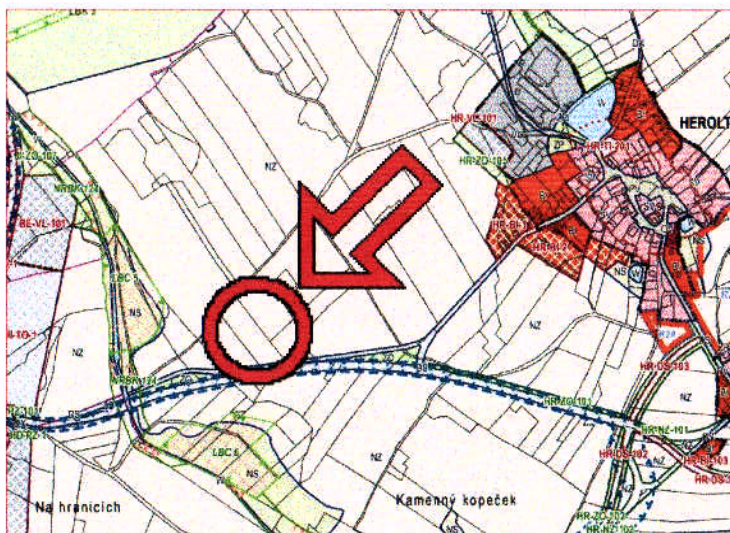
Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny.

**pozn.: dle sdělení vedoucí oddělení úřadu územního plánování paní Bc. Pavlína Razimové na parcelu p. č. 203/49 k. ú. Heroltice u Jihlavy neevidují žádný požadavek na změnu územního plánu Jihlavy. Vzhledem k tomu, že posuzovaný pozemek nenavazuje na zastavěné ani zastavitelné území města je jeho šance na převedení do zastavitelných ploch minimální, ale o změně v ÚP vždy rozhoduje zastupitelstvo města. Za současné situace je ale provedení změny v ÚP na komerční výstavbu nemožné, protože pozemek je veden jako orná půda s třídou ochrany II, což jsou půdy vysoce hodnotné a ochrana ZPF připouští změnu využití takto zařazených půd pouze ve veřejném zájmu, což komerční aktivity rozhodně nejsou.*



Silné stránky

- ucelený tvar, poloha při místní veřejné komunikaci.

Slabé stránky

- využití dané územním plánem jako zemědělské plochy - orná půda.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 127 k.ú. Heroltice u Jihlavy ze dne 22.1.2019 jsou v oddíle C uvedena následující omezení vlastnického práva:

-Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

-Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

a v oddíle D jiné zápisy a poznámky:

-Exekuční příkaz k postižení podniku

-Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

-Zahájeny pozemkové úpravy

-Zahájení exekuce - Lesy Pelhřimov, a.s.

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou

Komentář:

Na pozemku hospodaří společnost EUROFARMS JIHLAVA s.r.o., IČ: 25252895. Smlouva uzavřená od roku 1999 na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou. Výše nájemného je dle sdělení 300 Kč/ha + refundace daně z nemovitostí, což činí celkem 674 Kč/rok. Pachtovní smlouva nebyla znalci předložena, informace poskytla e-mailem paní Miroslava Šotová, vedoucí oddělení nemovitostí společnost EUROFARMS JIHLAVA s.r.o.

Jelikož je smlouvou sjednána výpovědní lhůta pouze jeden rok (12 měsíců), nemá tato skutečnost zásadní vliv na obvyklou cenu pozemků. Z pohledu pachtýře se jedná celkem o zanedbatelnou dobu.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

OCENĚNÍ**Porovnávací metoda**

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Pozemek parc.č. 203/49



zdroj: <https://mapy.cz>

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny výhradně **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1., p.č.: 308/37

Lokalita: k.ú. Heroltice u Jihlavy, obec Jihlava

Popis: Realizovaný prodej zemědělského pozemku v druhu orná půda.

ÚP - plochy zemědělské NZ

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Kupní smlouva ze dne 15.6.2018 V-

5186/2018 1,00

velikost pozemku - 1,00

poloha pozemku - obdobná 1,00

dopravní dostupnost - obdobná 1,00

možnost zastavění poz. - stejné využití dle ÚP 1,00

intenzita využití poz. - 1,00

vybavenost pozemku - 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
282 420	14 121	20,00	1,00	20,00

Název: 2., p.č.: 250/5 až 250/8, 251

Lokalita: k.ú. Heroltice u Jihlavy, obec Jihlava

Popis: Realizovaný prodej souboru zemědělských pozemků v druhu orná půda. Poloha východně od dálnice D1.

ÚP - plochy zemědělské NZ

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Kupní smlouva ze dne 6.12.2016 V-

10193/2016 1,00

velikost pozemku - 1,00

poloha pozemku - obdobná 1,00

dopravní dostupnost - obdobná 1,00

možnost zastavění poz. - stejné využití dle ÚP 1,00

intenzita využití poz. - 1,00

vybavenost pozemku - 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - redukce na nárůst cen od roku 2016



		1,10		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
275 720	18 386	15,00	1,10	16,50

Název: 3., p.č.: 95/165

Lokalita: k.ú. Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava

Popis: Realizovaný prodej souboru zemědělských pozemků v druhu orná půda. Poloha východně od dálnice D1.
ÚP - plochy zemědělské NZ

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Kupní smlouva ze dne 4.5.2017, V-3665/2017

velikost pozemku -

poloha pozemku - obdobná

dopravní dostupnost - horší

možnost zastavění poz. - stejné využití dle ÚP

intenzita využití poz. -

vybavenost pozemku -

úvaha zpracovatele ocenění - redukce na nárůst cen od roku 2017

1,00

1,00

1,00

1,10

1,00

1,00

1,00

1,00



		1,02		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
260 000	13 601	19,12	1,12	21,41

Název: 4.

Lokalita: obec Jihlava

Popis: Dle sdělení paní Miroslavy Šotové, vedoucí oddělení nemovitostí společnost EUROFARMS JIHLAVA s.r.o., která hospodáří na pozemcích v několika k.ú. města Jihlavy, vykupuje tato společnost zemědělské pozemky v lokalitě za 20,- až 23 Kč/m²
ÚP - plochy zemědělské NZ

Koeficienty:

redukce pramene ceny - sdělení společnosti EUROFARMS JIHLAVA s.r.o

velikost pozemku -

poloha pozemku -

dopravní dostupnost -

možnost zastavění poz. - stejné využití dle ÚP

intenzita využití poz. -

vybavenost pozemku -

úvaha zpracovatele ocenění -

1,00

1,00

1,00

1,00

1,00

1,00

1,00

1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
23	1	23,00	1,00	23,00

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako

požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným ledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - emovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být ětší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný enový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ emovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. ěu výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zjištěná průměrná jednotková cena

20,23 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávací metodou na základě realizovaných cen při prodeji srovnatelných pozemků (lokalitou, využitím, velikostí, atd). Předmětné pozemky jsem porovnával jednak s databází realizovaných prodejů obdobných pozemků a dále s informacemi z realitních serverů a lokálních realitních kanceláří.

Z takto získaných informací vyplývá, že cena standardních zemědělských pozemků v druhu orná ěda se pohybuje v rozmezí 16,50 až 23,- Kč/m².

Zohlednem k výše uvedenému, zejména funkčnímu využití dle platného územního plánu stanovuji ěvyklou cenu (tržní hodnotu) předmětného pozemku nad středním pásmem zjištěného intervalu, tj. 1,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	203/49	9 837	21,00	1 / 1	206 577
Celková výměra pozemků			9 837	Hodnota celkem	206 577

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

226 251 Kč

Práva a závady spojené s nemovitou věcí.

Byla zjištěna pouze Smlouva o zemědělském pachtu, na základě, které jsou pozemky propachtovány pronajímány) pachtýři. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, a to s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Pachtovné činí 300 Kč/ ha/rok.

elikož je smlouvou sjednána výpovědní lhůta pouze jeden rok (12 měsíců), nemá tato skutečnost ěásadní vliv na obvyklou cenu pozemků.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k celkovému tvaru, velikosti a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik, současné situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

Obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovité věci - pozemku parc.č. 203/49, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Heroltice u Jihlavy, obec Jihlava, okr. Jihlava, zapsaného na LV 127, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného k datu ocenění 13.3.2019 po zaokrouhlení na :

207 000 Kč

slovy: Dvěšedesmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.

Ve Velaticích 9.4.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2145-25/19 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

List vlastnictví č. 127	3
Snímek z KM	1
Mapa oblasti	1

Produced by the FBI on 01-01-2019 09:15:02

2008-2009

8-1534/2018-797

1988 Sukhdimov, p. 8, Buzatsk 1072, 35101 Sukhdimov.

2-1004/2018-304

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

removed 2/2/72
removed 2/2/72

1998年 9月 20日 第 1 期
 第 1 页 共 1 页

Page 103/49

8-1725/1018-707

1. **ВВЕДЕНИЕ**

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

203/49

Do 10.02/10.03.11=70

..... **Don xamlo**

Второй вариант — это использование метода `get()` для получения значения по ключу. В этом случае не нужно проверять наличие ключа в словаре, так как метод `get()` возвращает значение по умолчанию, если ключ не найден.

RESULTS

[illegible]

1994-1995: 0.6/1.000

0-67056119

PO6VZ:54
JAN 1972

Journal of Interpersonal Violence 26(12)

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

1000

09/07/2015

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED EXCEPT WHERE SHOWN OTHERWISE

[illegible]

poskrajutici stav uradovani k datu 12.02.2019 08:34:52

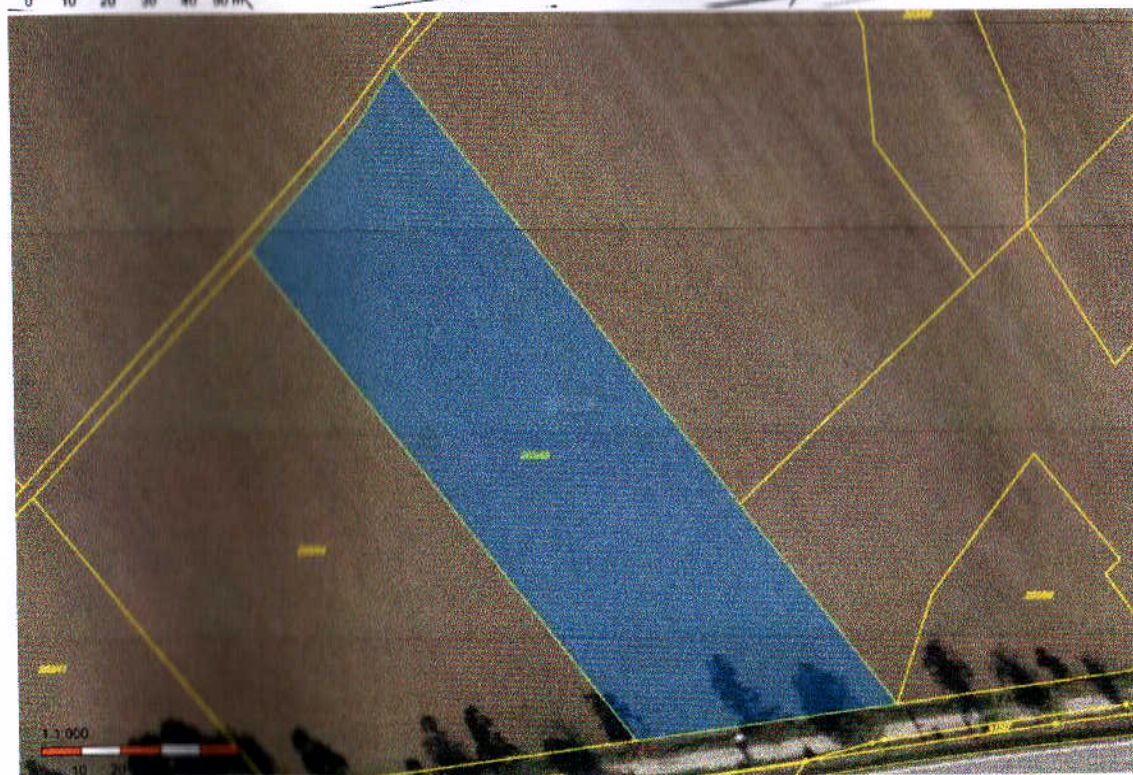
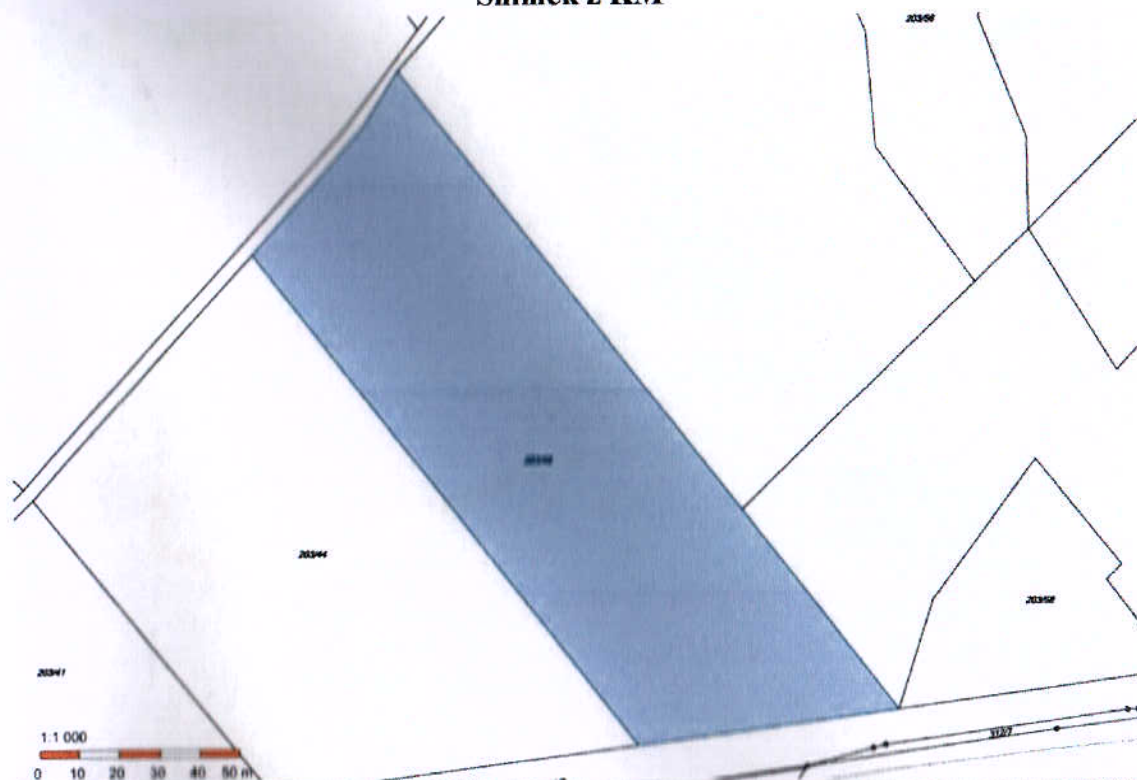
Kontaktní osoba: Mgr. J. Štěpánková, tel. číslo vybrané osoby: 806 97 10 10, e-mail: kateřina.komarovska@vysadilna.cz
Kontaktální úřed pro Využití: Kateřina Komarovská, Odbor, kód: 707.

Vydáno: 22.01.2019 08:07:47

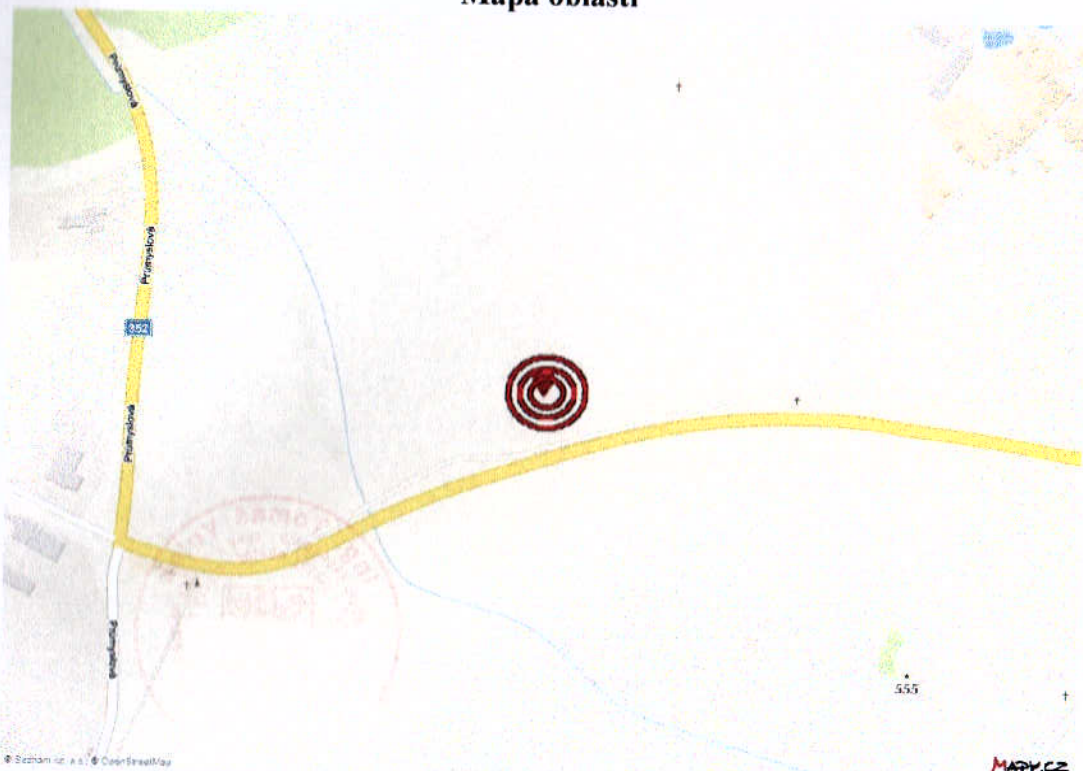
Žestě přet. *semifilicny* = *parastichně* - *NS*

22.01.2022 09:57

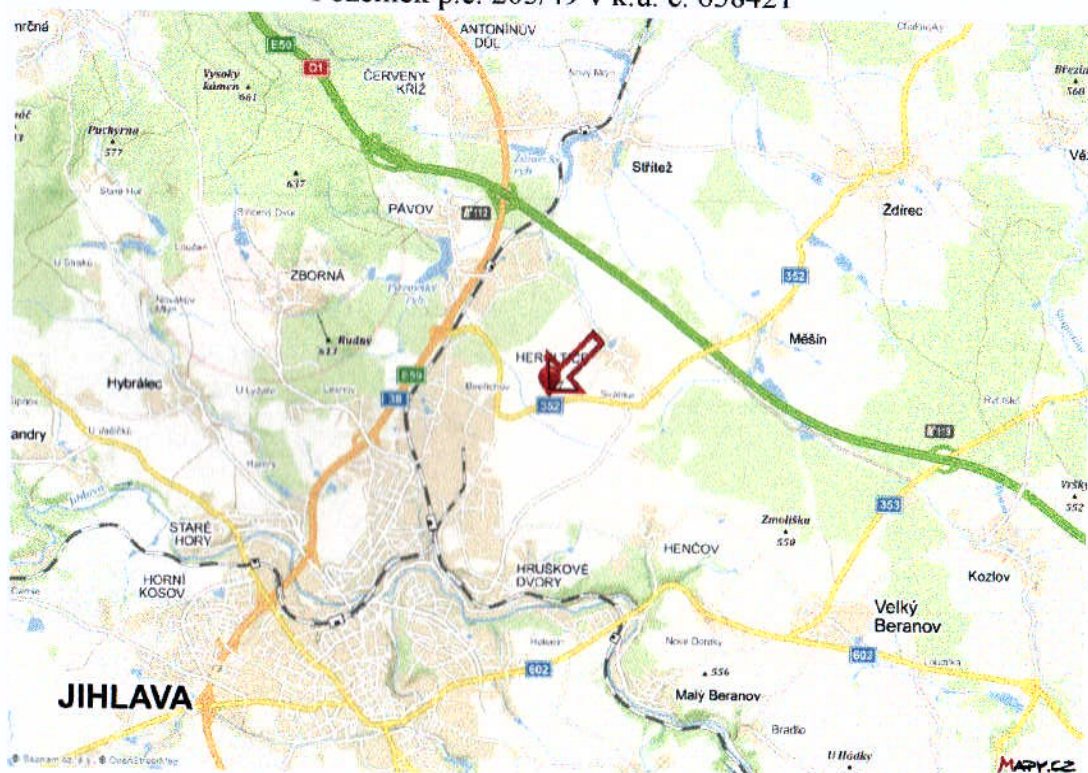
Snímek z KM



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 203/49 v k.ú. č. 638421



Pozemek p.č. 203/49 v k.ú. č. 638421

